

PROTOKÓŁ

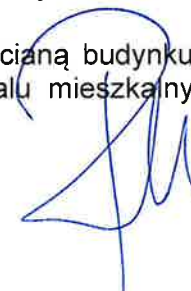
Z dnia **24.01.2025 r.** z oceny stanu technicznego dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy **ul. Złotej 81** w Warszawie, będącego w zasobach S.M. "PAX" w upadłości, w tym: pokrycia dachu, elementów znajdujących się na dachu, systemów odprowadzania wody z dachu, określenia zakresu ewentualnych uszkodzeń, zniszczeń i dewastacji, wskazania sposobu postępowania i zabezpieczenia elementów konstrukcyjnych dachu oraz sposobu przeprowadzenia ewentualnych napraw pokrycia dachu.

Niniejsza opinia (ocena stanu dachu wystawiona na podstawie oględzin i dostępnej dokumentacji projektowej) została sporządzona na podstawie wizji lokalnej dokonanej w dniu 24.01.2025 r. (piątek) na dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Złotej 81 w Warszawie, przy udziale:

- Pan Maciej Rutkowski – Inspektor ds. budowlanych – Pan Maciej Rutkowski – RZE/X/0004/20, ABIT-OW-7132-1/2001, MAZ/BO/6369/03,
- Pani Aneta Przybylska – Administrator budynku – przedstawiciel S.M. "PAX" w upadłości, oraz posiadanej wiedzy budowlanej, technicznej, sztuki dekarckiej, doświadczenia.

Ocena stanu technicznego dachu rozpoczęła się od wizualnej inspekcji pokrycia dachu (papa wykonana w technologii szczelnego pokrycia – klejenie na złączach) – *zdjęcia nr 1 - 2*. Badane były:

1. Pokrycie dachowe w poszukiwaniu widocznych uszkodzeń, takich jak pęknięcia, przetarcia, uszkodzenia mechaniczne, ślady po działaniu czynników atmosferycznych:
 - konieczność oczyszczenia z mchu i nieczystości powierzchni dachu na całej długości koryta odpływowego – *zdjęcia nr 3 - 4*,
 - konieczność uszczelniania pionowych łączeń papy (liczne dziury) na wywinięciu sąsiadującym z dachem budynku Złota 83 (od strony drugiej klatki schodowej budynku Złota 81) – *zdjęcia nr 5 - 7*,
2. System odpływów – ich szczelność, stan mocowań koszyków oraz ewentualne zatory mogące powodować problemy z odprowadzaniem wody.
 - konieczność demontażu koszyków odpływowych, oczyszczenia odpływów oraz zastosowania dodatkowych łatek w odpływach i wokół nich – *zdjęcia nr 8 - 11*.
3. Stan kominów i miejsc, w których dach łączy się ze ścianami kominów.
 - nieprawidłowy montaż obróbek dolnych części kominów, konieczność wywinięcia papy na dolne części kominów, wyizolowania łączeń – *zdjęcia nr 12 - 16*,
 - konieczność uszczelniania wywiewek znajdujących się na kominach – *zdjęcia nr 17 - 18*,
 - konieczność wywinięcia papy na dolne części ścian dawnego wyjścia na dach z pierwszej klatki schodowej, wyizolowania łączeń – *zdjęcia nr 19 - 20*.
4. Stan wywiewek kanalizacyjnych i miejsc, w których dach łączy się ze ściankami wywiewek.
 - brak lub nieprawidłowy montaż obróbek dolnych części wywiewek, konieczność oczyszczenia i wywinięcia papy na dolne części wywiewek, wyizolowania łączeń – *zdjęcia nr 21 - 24*.
5. Stan instalacji odgromowej i miejsc, w których została zamontowana do kominów i pokrycia dachu.
 - konieczność uszczelniania miejsc mocowania instalacji odgromowej z kominami – *zdjęcia nr 25 - 26*,
 - konieczność wykonania podkładek z papy pod mocowaniami instalacji odgromowej z pokryciem dachu – *zdjęcia nr 27 - 28*.
6. Obróbki blacharskie atyki:
 - konieczność wykonania uszczelnienia obróbki pomiędzy atyką a ścianą budynku Złota 83 (od strony drugiej klatki schodowej budynku Złota 81) – *zdjęcie nr 29*,
 - konieczność uszczelnienia łączenia papy oraz elewacji ściany budynku Złota 83 (od strony drugiej klatki schodowej budynku Złota 81) – *zdjęcie nr 30*,
 - konieczność wykonania uszczelnienia obróbki pomiędzy atyką a ścianą budynku Złota 83 (od strony pierwszej klatki schodowej budynku Złota 81, przy lokalu mieszkalnym nr 32A) – *zdjęcie nr 31*.
7. Pozostałe elementy dachu:



- konieczność usunięcia zastoin pod papą – zdjęcie nr 32,
- konieczność demontażu starych nieczynnych anten telewizyjnych i sanitarnych, wykonania zabezpieczeń izolacyjnych w miejscach ich demontażu – zdjęcia nr 33 - 34.


Prace naprawcze należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia i wiedzę, jak również zgodnie z wiedzą i sztuką dekarską.

Uwagi:

1. Opinii nie został poddany stan techniczny elementów konstrukcyjnych dachu z uwagi na brak możliwości ich wizji.
2. Sprawdzony został sufit oraz przyległe ściany ostatniej kondygnacji budynku, czy nie są zawilgocone lub nie noszą śladów wykwitów pleśni, co mogłoby sugerować nieszczelności pokrycia dachowego.
3. Nie było konieczności prowadzenia pomiarów wilgotności z użyciem higrometru.
4. Nie ma konieczności zlecenia badania termowizyjnego, które pozwala na nieinwazyjną analizę stanu dachu, zwłaszcza jego pokrycia.
5. Podczas niniejszej oceny budowlanej nie zostały wykryte poważne problemy strukturalne dachu, nie było konieczności odkrywki dachu.
6. Zaleca się regularne przeglądy dachu, niezbędne do utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, wczesne wykrycie i naprawę potencjalnych uszkodzeń, zapewniając tym samym bezpieczeństwo i komfort użytkowników budynku.



Zdjęcie nr 1


 INSPEKTOR BUDOWLANY
 inż. Maciej Rutkowski
 RZE/X/0004/20
 ABIT-OW-7132-1/2001
 MAZ/BO/6369/03
 Proszę o przeprowadzenie procedury
 ofertowej



Zdjęcie nr 2



Zdjęcie nr 3



Zdjęcie nr 4



Zdjęcie nr 5



Zdjęcie nr 6



Zdjęcie nr 7



Zdjęcie nr 8



Zdjęcie nr 9



Zdjęcie nr 10



Zdjęcie nr 11



Zdjęcie nr 12



Zdjęcie nr 13



Zdjęcie nr 14



Zdjęcie nr 15



Zdjęcie nr 16



Zdjęcie nr 17



Zdjęcie nr 18



Zdjęcie nr 19



Zdjęcie nr 20



Zdjęcie nr 21



Zdjęcie nr 22



Zdjęcie nr 23



Zdjęcie nr 24



Zdjęcie nr 25



Zdjęcie nr 26



Zdjęcie nr 27



Zdjęcie nr 28



Zdjęcie nr 29



Zdjęcie nr 30



Zdjęcie nr 31



Zdjęcie nr 32



Zdjęcie nr 33



Zdjęcie nr 34

